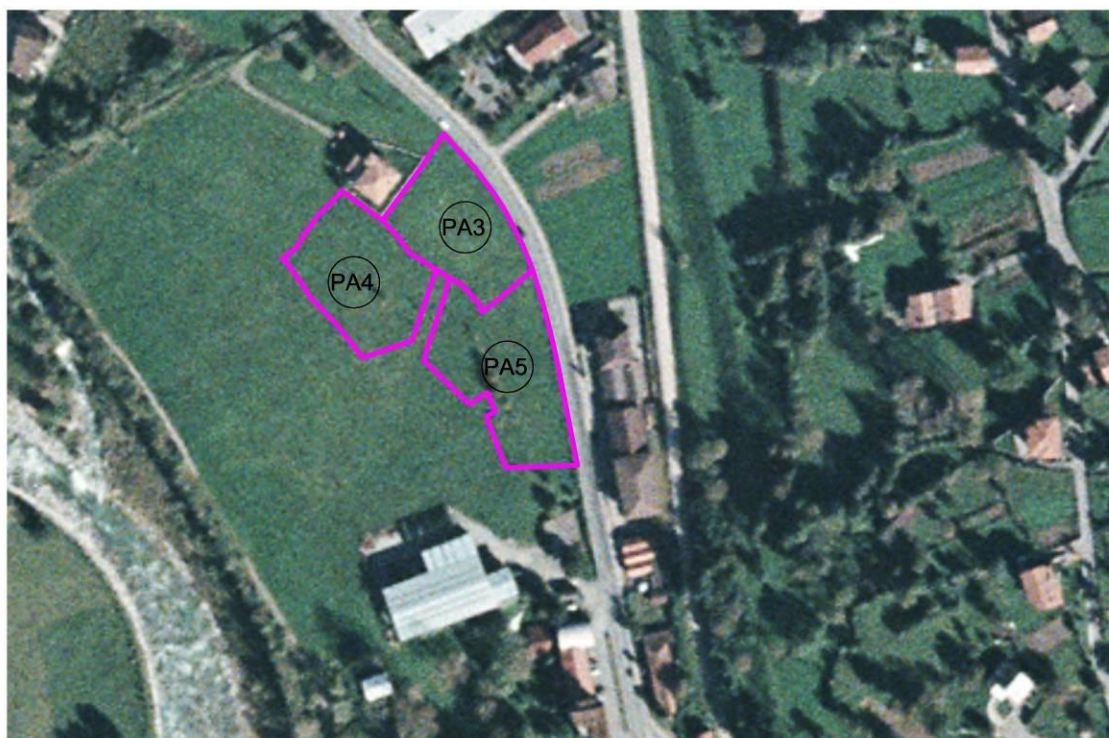
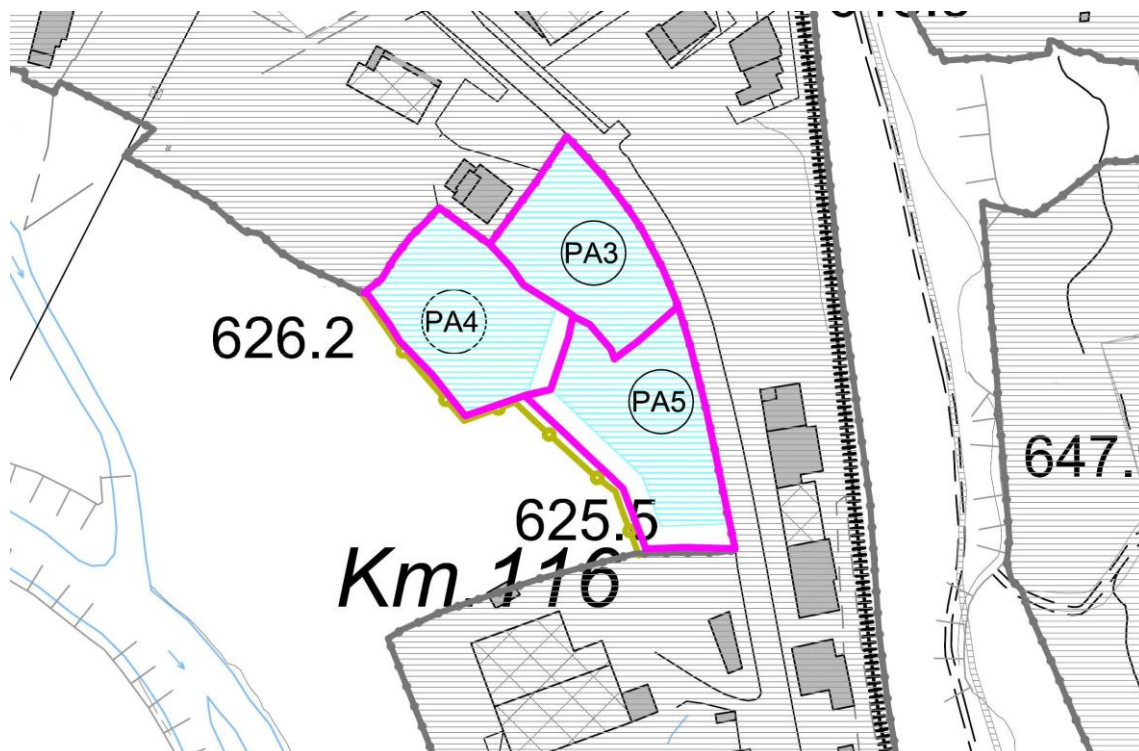


Estratto Ortofoto



Estratto azzonamento di progetto



SCHEDA TECNICA P.A.4

INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO	P.A. 4 – Nuovo ambito commerciale di trasformazione previsto dal nuovo P.G.T. via Nazionale	

PRESCRIZIONI ATTUATIVE	Intervento preventivo soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie territoriale: St	mq 2.541,34 mq 197,45 (nuova strada) TOTALE mq 2.541,34
	Indice di utilizzazione territoriale μ_t	$\mu_{tmin}= 0,80$ $\mu_{tmax}= 1,20$
	N° piani fuori terra max	3 piani
	SLP max	mq 3.049,61
	Af=% del lotto a verde	≥ 20% della SLP
PRESCRIZIONI SPECIALI	La superficie territoriale, su cui si dimensiona il Piano Attuativo, è legata alla reale superficie del comparto, non alla superficie indicata nella presente scheda. Nel caso all'interno del Piano Attuativo, per esempio, fossero presenti strade comunali esistenti od altri sedimi a utilizzo pubblico, questi ultimi sono da scomputarsi dalla superficie territoriale. In presenza di proprietà pubbliche, è prevista la permuta di aree tra A.C. e privati e viceversa, in applicazione in applicazione ai criteri di incentivazione e perequazione urbanistica previsti nel documento di piano. Come previsto in sede di parere VAS in fase attuativa dovranno preventivamente essere studiate idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale specifiche per la destinazione d'uso di piano. In caso di comparti industriali/artigianali/commerciali attigui a zone residenziali e/o di servizio dovrà essere prevista congrua fascia di separazione (5 m) e/o l'adozione di sistemi di mitigazione. In fase attuativa è d'obbligo allegare la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola. Per eventuali interferenze con il reticolo idrico principale e minore come da comunicazione dello STER del 13/06/2007 prot. ADO7.2007.006732 si riporta quanto segue: “per tutti i corsi d’acqua naturali, sia del reticolo idrico principale che del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all’art. 115 del D.lgs. 152/06; per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc.) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all’art. 115 del D.lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile in regime privatistico il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione”. Al fine del miglioramento qualitativo del trasporto pubblico locale si prescrive di ricollocare o migliorare le esistenti infrastrutture dedicate al servizio pubblico seguendo le specifiche indicate nella relazione illustrativa del trasporto pubblico locale TPL4. E’ consentita la localizzazione di esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita.	
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe 3, fattibilità con consistenti limitazioni	
CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 3, sensibilità paesistica media	
GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' VAS	Positivo - Compatibile	
PARERE DI COMPETENZA VAS DEGLI ENTI SOVRAORDINATI	Valutazione espressa in sede di parere motivato in recepimento ai pareri degli enti sovraordinati. In fase attuativa dell’intervento preventivo (P.A.) dovranno preventivamente essere studiate idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale specifiche per la destinazione d'uso di piano.	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Commerciale	
DESTINAZIONI COMPATIBILI	Art. 14 – NTA del Documento di Piano	

SUPERFICI INSEDIABILI	Minimo	mq 2.033,07
	Massimo	mq 3.049,61
STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI	I Livello	€/mq 0,00
	II Livello	€/mq 40,00
ATTREZZATURE E SERVIZI DI USO PUBBLICO	Dotazione parcheggi per strutture fino a mq. 600 di SLP	Min. 100% di SLP
	Dotazione parcheggi per strutture oltre mq. 600 di SLP	Min. 200% di SLP
	Vincolo di non monetizzazione dei parcheggi per le medie strutture di vendita	E' fissato sino alla percentuale minima di reperimento del 100% di SLP

Art. 14 - Prescrizioni per i piani attuativi in aree di trasformazione/espansione a destinazione non residenziale A.T.P.-A.T.C.

1. Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate con le lettere "A.T." (ambiti di trasformazione urbanistica) interessano le nuove aree ed ambiti di trasformazione dei suoli previste dal documento di piano con attività a destinazione non residenziale poste in aderenza ad ambiti già consolidati o in ambiti di nuova previsione.

2. Si tratta di aree per le quali gli indici di zona/ambito potranno essere consolidati nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione Comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.

3. Le aree classificate con le lettere "A.T." sono costituite da ambiti di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, individuati numericamente in cartografia e disciplinati singolarmente; la loro attuazione è volta al completamento ed integrazione urbanistica della città consolidata.

4. Il vincolo di non monetizzazione dei parcheggi per le medie strutture di vendita è fissato sino alla percentuale minima di reperimento del 100%.

5. Ambito terziario/direzionale/commerciale A.T.C.

Destinazione principale:

- uffici, banche, studi professionali;
- sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi paracommerciali di vicinato, media dimensione; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

6. Ambito produttivo A.T.P.

Destinazione principale:

- industria e artigianato;
- officine;
- magazzini, piattaforme per la distribuzione delle merci ed attività logistiche connesse;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico, urbani e territoriali;

7. Destinazioni non ammissibili per le zone A.T.P.-A.T.C.:

in generale le destinazioni che comportino disturbo acustico o altamente inquinanti o che presentino difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono inoltre ammesse attività produttive esclusivamente di tipo a ciclo chiuso (vale a dire con recupero, reimpiego razionale e programmato delle acque residue nelle medesime o in altre lavorazioni dello stesso complesso produttivo finalizzato all'eliminazione di scarichi di origine industriale ed alla riduzione dei rifiuti prodotti) con esclusione di quelle attività ritenute dall'A.C. nocive e dannose o con rischio di incidente rilevante. In particolare non sono ammesse le attività industriali per industrie di prima classe di cui ai numeri 12-13-15-19-25-26-27 dell'elenco indicato nel D.M. 05/09/94 e s.m.i.

8. Parametri edificatori:

I parametri e gli indici sono quelli stabiliti per ogni singolo ambito perimetrato allegato al presente documento con specifiche schede.

a) **Per gli A.T.P., (destinazione produttiva):**

a.1) Rapporto di copertura: 50% della Superficie territoriale. E' sempre ammesso l'utilizzo di un rapporto di copertura inferiore al limite minimo prestabilito;

a.2) H1: 10,50 m con un massimo di 3 piani fuori terra. a.3) %

lotto a parcheggi e verde = $\geq 20\%$ di SLP

a.4) attrezzature e servizi di uso pubblico aggiuntivi: dotazione aree a parcheggi pubblici da cedere a margine della Sf = 1 mq ogni 10 mq di Slp

b) **Per gli A.T.C., (destinazione commerciale/terziaria):**

b.1) H1 = m 10,50 con un max di 3 piani fuori terra;

b.2) μt = da 0,80 a 1,20 mq/mq. E' sempre ammesso l'utilizzo di un μt inferiore al limite minimo prestabilito.

b.3) $Af = \%$ lotto a verde = $\geq 20\%$ di Slp b.4) $Sc =$
max 40% della Sf (lotto)

b.5) attrezzature e servizi di uso pubblico:

b.5.1) dotazione parcheggi per strutture fino a mq. 600,00 di Slp = min 100% di Slp b.5.2)

dotazione parcheggi per strutture oltre mq. 600,00 di Slp = min 200% di Slp

b.6) E' consentita la realizzazione di un alloggio residenziale, accessori compresi, solo per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia nei seguenti limiti:

b.6.1) fino a 200,00 mq. di SLP per slp inferiori a 20.000 mq b.6.2)

Max = 1% di SLP per slp superiori a 20.000 mq

b.7) Il vincolo di non monetizzazione dei parcheggi per le medie strutture di vendita è fissato sino alla percentuale minima di reperimento del 100%.

c) **Per tutte le porzioni di territorio classificate con le lettere A.T.P.-A.T.C.:**

c.1) H2= per l'altezza delle recinzioni secondo NTA del Piano delle Regole;

c.2) Ds1 = m 7,50 salvo distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto o pertinenze stradali

c.3) Ds2 = m 5,00

c.4) Ds3 = m 10,00

9. Indirizzi per i Piani attuativi:

a) La realizzazione di medie strutture di vendita dovrà comportare interventi d'integrazione dei sistemi commerciali nelle zone limitrofe, esistenti o di previsione, in modo da realizzare una presenza commerciale integrata.

b) In tutte le aree A.T.P.-A.T.C., in presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, la Slp è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, pedane, gazebo e spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Slp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. Tali spazi e/o strutture non dovranno comunque inficiare o

essere ostative al regolare passaggio ciclo-pedonale pubblico o essere in contrasto con le vigenti normative di sicurezza stradale ed abbattimento barriere architettoniche.

- c) Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte.
- d) Gli accordi o le convenzioni di intervento potranno essere estesi anche a più ambiti o a parti di essi e ad aree non contigue agli stessi, in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione.
- e) Per gli ambiti di trasformazione che interessano le aree boscate, come definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, è necessario acquisire le prescritte autorizzazioni (paesaggistica e forestale).
- f) Per gli ambiti di trasformazione è d'obbligo allegare la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.